

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI DENGAN LELANG BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI SURAKARTA
(Studi Pada Kutipan Risalah Lelang No.532 Tahun 2014 di Kantor Pertanahan
Kota Surakarta)**

NASKAH PUBLIKASI

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Oleh:

Shinta Mahardhika

C.100.110.008

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2015

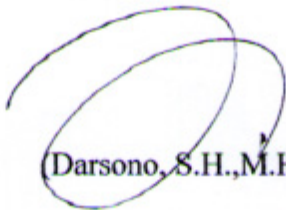
HALAMAN PENGESAHAN

Naskah Publikasi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

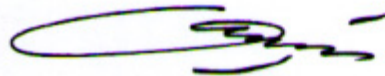
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



(Darsono, S.H., M.H)

Pembimbing II



(Shalman Alfarizy, S.H., M.Kn)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, SH, M.Hum)

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI DENGAN LELANG BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI SURAKARTA
(Studi Pada Kutipan Risalah Lelang No.532 Tahun 2014 di Kantor
Pertanahan Kota Surakarta)**

Shinta Mahardhika

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Shintamahardhika7@gmail.com

ABSTRAK

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat. Sebagai tindak lanjut dari pengaturan mengenai tanah dan hak-hak atas suatu tanah dibentuklah Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah jual beli dengan lelang yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah maka pendaftaran tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan, sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum. Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai orang dan badan hukum.

Kata kunci : peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah, kepastian hukum

ABSTRACT

The land has a very important role for the community as a place where development and people's livelihood. As a follow up of arrangements regarding the land and the rights to a land formed the Basic Agrarian Law implementation with a set of rules aimed at ensuring legal certainty for the realization of the rights on land in all parts of Indonesia. One form of transfer of rights over land is selling at auction in the City Land Office Surakarta. If linked to government efforts in restructuring the use, control and ownership of land, the land registration in accordance with Government Regulation No. 24 of 1997 on the Land Office, it is very important to realize the rule of law. Covering legal certainty and certainty regarding the legal entity.

Keywords: transfer of land rights, land registration, legal certainty

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat sebagai tempat pembangunan dan juga tempat mata pencaharian masyarakat. Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan, maka di dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria¹.

Undang-undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah maka pendaftaran tanah sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum.²

Selanjutnya ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

¹ Bambang Eko Supriyadi, 2013. *Hukum Agraria Kehutana*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. Hal 7

²Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Banjarmasin:PT. Alumni Bandung, hal.5.

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintah secara terus menerus dan diatur mengenai pengumpulan, pengolahan, penyajian untuk kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum.³ Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai letak, batas batasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak.⁴

Masalah yang dikaji dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kota Surakarta 2) Bagaimana kepastian hukum bagi pemegang risalah lelang dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang di Kantor Pertanahan Kota Surakarta berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Tujuan penelitian ini adalah: (1) Mengetahui dan mengkaji pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. (2) Mendeskripsikan mengenai kepastian hukum bagi pemegang risalah lelang dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang di Kantor

³ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, hal 72

⁴ Wahid Muchtar. 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta : Republika

Pertanahan Kota Surakarta berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Manfaat Penelitian adalah: (1) Manfaat secara teoritis yaitu, diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan wawasan ilmu hukum terkait dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang dan dapat memberikan sumbangan ilmu terhadap ilmu lainnya sehingga menambah wawasan bagi masyarakat mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang. (2) Manfaat bagi pribadi penulis yaitu, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan penambahan wawasan bagi pribadi penulis, khususnya agar penulis lebih memahami dengan baik mengenai peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Surakarta. (3) Manfaat bagi masyarakat umum yaitu, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, penambahan wawasan dan pencerahan kepada masyarakat luas dan khususnya dapat memberikan informasi dan pengetahuan hukum yang bisa dijadikan pedoman untuk warga masyarakat secara umum. Mengenai peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Surakarta.

Tipe kajian dalam penelitian ini lebih bersifat deskriptif yaitu penelitian yang memberikan gambaran secara sistematis terhadap objek yang diteliti. Untuk mendapatkan data yang akurat diperlukan (a) data primer dan (b) data sekunder. Analisis data pada penulisan hukum lazimnya dilakukan melalui pendekatan kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto pendekatan kualitatif adalah cara penelitian yang menghasilkan deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan

oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perlakuannya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai suatu kesatuan.⁵ Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah (a) studi dokumentasi yaitu dilakukan dengan cara penelusuran terhadap dokumen-dokumen sebagai bahan hukum kemudian memberikan penjelasan atas hasil penelusuran bahan hukum primer, ditelusuri pula bahan-bahan hukum sekunder dan tersier yang ada. (b) wawancara yaitu, dalam hal ini menggunakan pedoman wawancara sehingga wawancara lebih terarah dan sesuai dengan kemampuan penyusun. wawancara yang mendalam kepada responden (pejabat yang terkait) tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli dengan Lelang Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Dalam penelitian ini penulis akan menguraikan dan menganalisis satu kasus pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena jual beli secara lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 532/2014 tertanggal 15 Juli 2014 yang terbit sebagai akibat kasus kredit macet berdasarkan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang dibuat antara debitur X dengan Perseroan Terbatas PT. BNI (Bank Negara Indonesia) Syariah Tbk. Kantor Cabang Surakarta sebagai

⁵Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), hal 5

kreditur.⁶ Kreditur melaksanakan akad kredit dengan menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai perjanjian *assesoir* atau perjanjian tambahan.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan risalah lelang tersebut melalui 3 (tiga) tahap yaitu: (1) Pengecekan atau pemeriksaan sertifikat jaminan lelang di BPN Surakarta. Ketentuan dalam pasal 39 PP 24 Tahun 1997 *jo* Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah SHM No. 10813 yang terletak di Jalan Sabranglor RT 004/008 Kelurahan Mojosongo, Kec. Jebres Surakarta, sebagai jaminan lelang dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Untuk keperluan itu perlu diperlihatkan sertifikat asli. Apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar yang ada, maka Kepala BPN Surakarta atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat asli cap atau kalimat dengan tulisan: “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Kota Surakarta”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “PPAT Rita Esti SP, SH telah minta pengecekan sertifikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Apabila sertifikat yang ditunjukkan tersebut ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “sertifikat ini tidak diterbitkan oleh BPN Surakarta”. Namun apabila ternyata sertifikat

⁶ Bapak Maryadi Setiawan, Pemenang Lelang, *Wawancara Pribadi*, Kantor Pertanahan Kota Surakarta, 8 Januari 2015, Pukul 10.00 WIB.

tersebut diterbitkan oleh BPN Surakarta, akan tetapi data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah atau surat ukur yang bersangkutan, untuk PPAT Rita Esti SP, SH diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai dengan data yang tercatat di BPN Surakarta. Pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda apapun. (2) Tahap Kedua: Roya atau Penghapusan Hak Tanggungan yang melekat dalam pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa hapusnya Hak Tanggungan disebabkan karena: (a) Hapusnya piutang yang dijamin. (b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan. (c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan. (d) Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. (e) Pendaftaran hapusnya HT yang disebabkan oleh hapusnya utang dilakukan berdasarkan yaitu, Surat Roya, Sertifikat Hak Tanggungan, Kutipan Risalah Lelang Nomor 532 Tahun 2014, Permohonan Roya, Sertifikat Hak Milik Asli Nomor 10813. (3) Tahap Ketiga: pendaftaran peralihan Hak atas tanah karena jual beli dengan lelang. Pelaksanaan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kota Surakarta ke atas nama Maryadi diserahkan sepenuhnya kepada Rita Esti SP, SH selaku PPAT Kota Surakarta untuk dilaksanakan pendaftaran peralihan haknya dengan menggunakan surat pengantar yang dibuat PPAT dengan menyerahkan dokumen-dokumen berupa, (a) Kutipan Risalah Lelang Nomor 532 Tahun 2014 tertanggal 15 Juli 2014; (b) Asli Sertifikat hak atas tanah yang dijadikan obyek lelang yaitu sertifikat nomor 10813 (SHM 10813) yang terletak di Jalan Sabranglor RT 004/008 Kelurahan Mojosongo, Jebres, Surakarta, kesemuanya terdaftar atas nama debitur. (c) Bukti

identitas pembeli lelang berupa Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku. (d) Bukti pelunasan harga pembelian atau kuitansi. (e) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas nama Maryadi. (f) Surat keterangan dari kepala KPKNL Surakarta dan bahwa sita telah ditindaklanjuti dengan lelang yang hasilnya dimohonkan pendaftarannya atau pernyataan dari kreditur bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang. (g) Surat pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan. (h) Surat permohonan peralihan hak yang ditandatangani oleh Maryadi tertanggal 12 Februari 2014. (i) Surat pernyataan yang menyatakan bahwa kepemilikan tanah yang dimiliki Maryadi tidak melebihi ketentuan maksimum pemilikan tanah (tidak melebihi 5 bidang) bermaterai cukup tertanggal 12 Februari 2014. (j) Surat pernyataan yang ditandatangani Maryadi di atas materai bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa (tidak dalam sengketa kepemilikan maupun sengketa batas tanah) yang diketahui dan ditandatangani Kepala Desa Kelurahan Mojosongo serta tandatangan 2 orang saksi yaitu ketua RT atau RW. (k) Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik) yang ditandatangani diatas materai oleh Maryadi dengan diketahui dan ditandatangani Kepala Desa dan dua orang saksi.

Sistem publikasi yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (1) dan Penjelasannya. Dalam Pasal 32 Ayat (1) disebutkan mengenai sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang berarti merupakan sistem publikasi positif karena melihat pada pendaftaran sebagai bukti hak. Sementara

dalam penjelasan Pasal 32 disebutkan sertifikat tersebut sebagai tanda bukti yang kuat dalam arti bila tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga hak dari sertifikat tersebut menjadi tidak mutlak, bila dapat dibuktikan bahwa sertifikat tersebut didapatkan dengan melakukan perbuatan hukum yang tidak sah dalam jangka waktu 5 tahun. Disinilah unsur sistem publikasi negatif tersebut ada.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah keatas nama Maryadi berdasarkan risalah lelang di BPN Surakarta telah sesuai dengan ketentuan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hanya dalam prakteknya penyelesaian peralihan hak atas tanah SHM . 10813 yang terletak di Jalan Sabranglor RT 04/008 Kel. Mojosongo, Jebres, Surakarta yang didaftarkan oleh Rita Esti SP,SH selaku PPAT Kota Surakarta lebih dari 90 (Sembilan puluh) hari sejak berkas diterima dan dianggap lengkap oleh BPN Surakarta, dengan uraian sebagai berikut: (a) Pengecekan SHM.10813 dinyatakan sesuai dengan Buku tanah BPN Surakarta dalam jangka waktu 3 (tiga) hari.(b) Roya atau penghapusan hak tanggungan atas jaminan tersebut diatas yang seharusnya selesai dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari baru selesai dalam waktu 30 (tiga puluh) hari. Hal ini disebabkan karena: (1) Adanya peningkatan kualitas proses pendaftaran yang dimohon oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Banyaknya berkas yang diterima dan harus diselesaikan oleh BPN Surakarta tidak sebanding dengan jumlah pegawai BPN Surakarta yang hanya berjumlah kurang lebih 100 (seratus) orang. Dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Surakarta melayani seluruh hampir 70 (tujuh puluh) orang yang tergabung dalam Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Surakarta. Dalam setiap harinya BPN Surakarta menerima berbagai permohonan pendaftaran dari PPAT baik berupa permohonan

pengecekan sertifikat-sertifikat, pendaftaran roya, pembebanan HT, jual beli, hibah, pembagian hak bersama dan lain-lain. Jika setiap PPAT masing-masing mengajukan permohonan pendaftaran minimal berjumlah 15 (lima belas) permohonan, dan maksimal 30 (tiga puluh) permohonan dalam sehari. Apabila dihitung maka BPN Surakarta menerima pendaftaran minimal 115 dan maksimal 210 permohonan yang harus ditangani. (2) Setiap berkas permohonan harus diperiksa seteliti mungkin melalui 2 (dua) orang bagian pemeriksa dan 1 (satu) orang kepala seksi, agar tidak terjadi kekeliruan atau kesalahan yang fatal dalam peralihan haknya karena berhubungan dengan data fisik dan data yuridis tentang sertifikat kepemilikan.

Kepastian Hukum bagi Pemegang Risalah Lelang dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli dengan Lelang di Kantor Pertanahan Kota Surakarta Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Penjualan lelang sebagaimana diuraikan dalam kasus diatas tidak secara khusus diatur dalam KUH Perdata tetapi di luar KUH Perdata yaitu disebut perjanjian bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas. Dalam KUH Perdata diatur dalam *title* V s/d XVII dan diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Penjualan lelang dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUH Perdata mengenai jual beli yang diatur dalam KUH Perdata Buku III tentang Perikatan.

Ketentuan dalam Pasal 1319 KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal

dengan nama tertentu, tunduk pada peraturan umum. Sedangkan, Pasal 1457 KUH Perdata merumuskan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dapat dikemukakan 5 (lima) unsur yang harus dipenuhi di dalam pengertian lelang, antara lain: (a) Lelang adalah suatu sarana dalam melakukan bentuk penjualan atas sesuatu barang. (b) Harga yang diperoleh bersifat kompetitif. (c) Pembeli tidak dapat ditunjuk sebelumnya, kecuali kepada calon peminat pembeli lelang dengan penawaran tertinggi yang telah melampaui harga limit dapat ditunjuk sebagai pemenang/pembeli. (d) Memenuhi unsur publisitas, karena lelang adalah penjualan yang bersifat transparan. (e) Dilaksanakan pada suatu saat dan tempat tertentu sehingga bersifat cepat, efisien, dan efektif.

Kasus di atas menempatkan saudara Maryadi sebagai pemenang lelang yang mempunyai itikad baik untuk membantu debitur melunasi hutang pokok beserta bunganya yang telah wanprestasi, sudah sepantasnya mendapat jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Jaminan kepastian hukum yang dimaksud adalah: (1) Kepastian hukum mengenai pemilik tanah atau subyek hak yaitu, a) Maryadi, b) Wiraswasta, c) Jalan Gambirsari RT 06/013, Kadipiro, Banjarsari, Kota Surakarta. (2) Kepastian hukum tentang obyek tanah yang dimiliki yaitu atas sebidang tanah SHM 10813. Hal ini menyangkut: a) Kepastian letaknya, b) Kepastian mengenai batas-batas tanahnya yaitu berdasarkan Gambar Situasi yang dikeluarkan oleh BPN Kota Surakarta tanggal 18-07-2001 (delapan belas Juli dua

ribu satu) Nomor 2794/Mojosongo/2001, c) Kepastian tentang luas bidang tanah atau obyek hak SHM 10813 yaitu seluas 228 m² .(3) Kepastian hukum mengenai peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Artinya bahwa saudara Maryadi mempunyai hak untuk mendaftarkan perolehan haknya atas SHM 10813 ke Kantor Pertanahan KotaSurakarta tanpa hambatan apapun, sehingga dapat menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan bebas menguasai dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan kepentingan umum serta berhak pula mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan KotaSurakarta tanpa adanya hambatan apapun.

PENUTUP

Simpulan

Pertama, pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasarkan study kasus pada Kutipan Risalah Lelang No.532 Tahun 2014 di Kantor Pertanahan Kota Surakarta telah sesuai dengan aturan-aturan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Peraturan Pelaksanaannya yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Prosedur atau tahap-tahap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dengan lelang berdasarkan risalah lelang meliputi pengecekan atau pencocokan sertifikat jaminan lelang dengan buku tanah, roya atau penghapusan hak tanggungan yang melekat dan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dengan adanya Risalah Lelang.

Kedua, adanya kepastian hukum bagi pemenang lelang dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Surakarta. Jaminan tersebut meliputi kepastian hukum subyek dan obyek kepemilikan hak atas tanah serta jaminan kepastian peralihan hak atas tanah ke atas nama pemenang lelang atau pembeli yang tidak mungkin terhambat karena adanya sita atau blokir dari pihak lain.

Saran

Pertama, jumlah pegawai ditambah lagi dengan orang-orang yang benar-benar ahli dalam bidang pertanahan sehingga dapat selesai tepat pada waktunya. Dan biaya-biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta harus diketahui masyarakat secara transparan.

Kedua, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah perlu diamandemen dan kemudian ditingkatkan menjadi UU Pendaftaran Tanah. Sistem pendaftaran tanah nasional yang kurang memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pendaftar tanah adalah kenyataan yang harus diperbaiki dengan segera. Tanpa adanya jaminan kepastian hukum yang berupa perlindungan hukum yang nyata dari pendaftaran tanah akan mengakibatkan sistem pendaftaran tanah yang tidak berwibawa.

DAFTAR PUSTAKA

- Effendi, Bachtiar, 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Banjarmasin: PT. Alumni Bandung.
- Harsono, Boedi, 1983, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan.

Muchtar, Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika.

Supriyadi, Bambang Eko. 2013. *Hukum Agraria Kehutanan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Soerjono, Soekanto, 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.